

Despacho n.º 35/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito por Mai Chi Keong, Zhang Shu, Chao Se Un e Lei Kuan Fong, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área rectificada de 790 m², sito em Macau, na Estrada da Vitória, n.º 22, destinado às finalidades habitacional e comercial (Processo n.º 1 446.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 108/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, datado de 12 de Julho de 1994, Mai Chi Keong, casado com Ho Pui Kuan, no regime de separação de bens, natural de Fat San, Guangdong, de nacionalidade chinesa, Zhang Shu, solteiro, maior, natural de Fat San, Guangdong, de nacionalidade chinesa, Chao Se Un, casado com Leong Yiu Ha, no regime de separação de bens, natural de Fat San, Guangdong, de nacionalidade chinesa, e Lei Kuan Fong, solteiro, maior, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, todos com domicílio profissional em Macau, na Rua de Pedro Coutinho, n.º 29, 6.º andar, vieram solicitar a modificação do aproveitamento do terreno concedido por aforamento, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 22, sito na Estrada da Vitória, em Macau, de acordo com o projecto de arquitectura apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o qual foi considerado passível de aprovação conforme despacho de 25 de Março de 1994, do director.

2. Como o projecto se insere na zona de protecção da Colina da Guia, o mesmo foi igualmente submetido à apreciação do Instituto Cultural de Macau (ICM) que emitiu parecer de aprovação, em 17 de Novembro de 1993, homologado pelo Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura, em 26 de Novembro de 1993.

3. O terreno está descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 9 169 a fls. 56 v. do livro B-26 e inscrito o domínio útil a favor dos requerentes sob o n.º 3 884 a fls. 42 do livro G-26M e o domínio directo encontra-se inscrito a favor do Território através da inscrição n.º 1 571 a fls. 16 v. do livro F3 e da inscrição n.º 3 830 a fls. 32 do livro F6, encontrando-se assinalado na planta n.º 3 822/92, emitida em 7 de Junho de 1994, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), tendo a área registral de 760,1 m², rectificada por nova medição e demarcação para 790 m².

4. O terreno destina-se a ser aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com 16 pisos, dos quais 3 em cave.

5. Em face do pedido e tendo em consideração o projecto apresentado, o Departamento de Solos da DSSOPT calculou o valor das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que o reaproveitamento deveria obedecer, as quais foram aceites pelos requerentes, conforme declaração apresentada em 29 de Novembro de 1994.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 19 de Janeiro de 1995, emitiu parecer favorável.

7. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de revisão da con-

cessão foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites mediante declaração apresentada em 17 de Março de 1995.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e por Mai Chi Keong, Zhang Shu, Chao Se Un e Lei Kuan Fong, como segundos outorgantes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão por aforamento, respeitante ao terreno com a área registral de 760,1 (setecentos e sessenta vírgula um) metros quadrados, rectificada por novas medições para 790 (setecentos e noventa) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio n.º 22, da Estrada da Vitória, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na CRPM, sob o n.º 9 169 a fls. 56 v. do livro B-26 e inscrito a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 3 884 a fls. 42 do livro G-26M.

3. A concessão do terreno, assinalado na planta anexa com o n.º 3 822/92, emitida em 7 de Junho de 1994, pela DSCC, passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 16 (dezassex) pisos, dos quais 3 (três) em cave.

2. O edifício, referido no número anterior, é afectado às seguintes finalidades de utilização:

Habitacional: do 1.º ao 12.º andar, com a área de 4 706 m²;

Comercial: parte da cave 1 e rés-do-chão, com a área de 868 m²;

Estacionamento: parte da cave 1 e caves 2 e 3, com a área de 1 873 m².

3. As áreas, referidas no número anterior, podem ser sujeitas a eventuais rectificações a realizar no momento da vistoria para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para \$ 630 480,00 (seiscentas e trinta mil, quatrocentas e oitenta) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil, estipulado no n.º 1 da presente cláusula, deve ser pago no prazo de 10 (dez) dias, contados da data da entrega aos segundos outorgantes da respectiva guia para pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual é actualizado para \$ 1 576,00 (mil quinhentas e setenta e seis) patacas.

4. O não pagamento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do preço do domínio útil do terreno, torna nulo o presente contrato.

5. A nulidade do contrato é declarada sem outra formalidade, sob proposta da Comissão de Terras, por despacho de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 30 (trinta) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, os segundos outorgantes devem, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, o projecto só se considera efectivamente apresentado quando completa e devidamente instruído com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entende-se que, para a apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, os segundos outorgantes podem dar início à obra projectada, 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU) ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeitos a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, os segundos outorgantes ficam sujeitos a multa até \$ 5 000,00 (cinco mil) patacas, por cada dia de atraso, até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, ficam sujeitos a multa até ao dobro daquela importância.

2. Os segundos outorgantes ficam exonerados da responsabilidade referida no número anterior em casos de força maior ou de outros factos relevantes, cuja produção esteja, comprovadamente, fora do seu controlo.

3. Consideram-se casos de força maior os que resultem exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.

4. Para efeitos do disposto no n.º 2 desta cláusula, os segundos outorgantes obrigam-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

Os segundos outorgantes pagam ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 4 718 248,00 (quatro milhões, setecentas e dezoito mil, duzentas e quarenta e oito) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 2 400 000,00 (dois milhões e quatrocentas mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no valor de \$ 2 318 248,00 (dois milhões, trezentas e dezoito mil, duzentas e quarenta e oito) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em três prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 827 462,00 (oitocentas e vinte e sete mil, quatrocentas e sessenta e duas) patacas, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula sétima — Transmissão e licença de utilização

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente a relativa ao prémio.

2. A licença de utilização do edifício a construir, de acordo com a cláusula segunda deste contrato, só será emitida após a liquidação total do prémio fixado na cláusula sexta.

Cláusula oitava — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, os segundos outorgantes obrigam-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços da Administração, que aí se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

Cláusula nona — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução, total ou parcial, do terreno em caso de alteração não autorizada da finalidade de concessão ou do aproveitamento do terreno.

2. Fica acordada, ainda, a devolução do terreno quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula quinta;

b) Interrupção do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

- c) Falta de pagamento pontual do foro;
 - d) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;
 - e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta.
3. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.^ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.
4. A declaração de devolução do terreno produz os seguintes efeitos:
- a) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;
 - b) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outor-

gante, tendo os segundos outorgantes direito à indemnização a fixar por aquele.

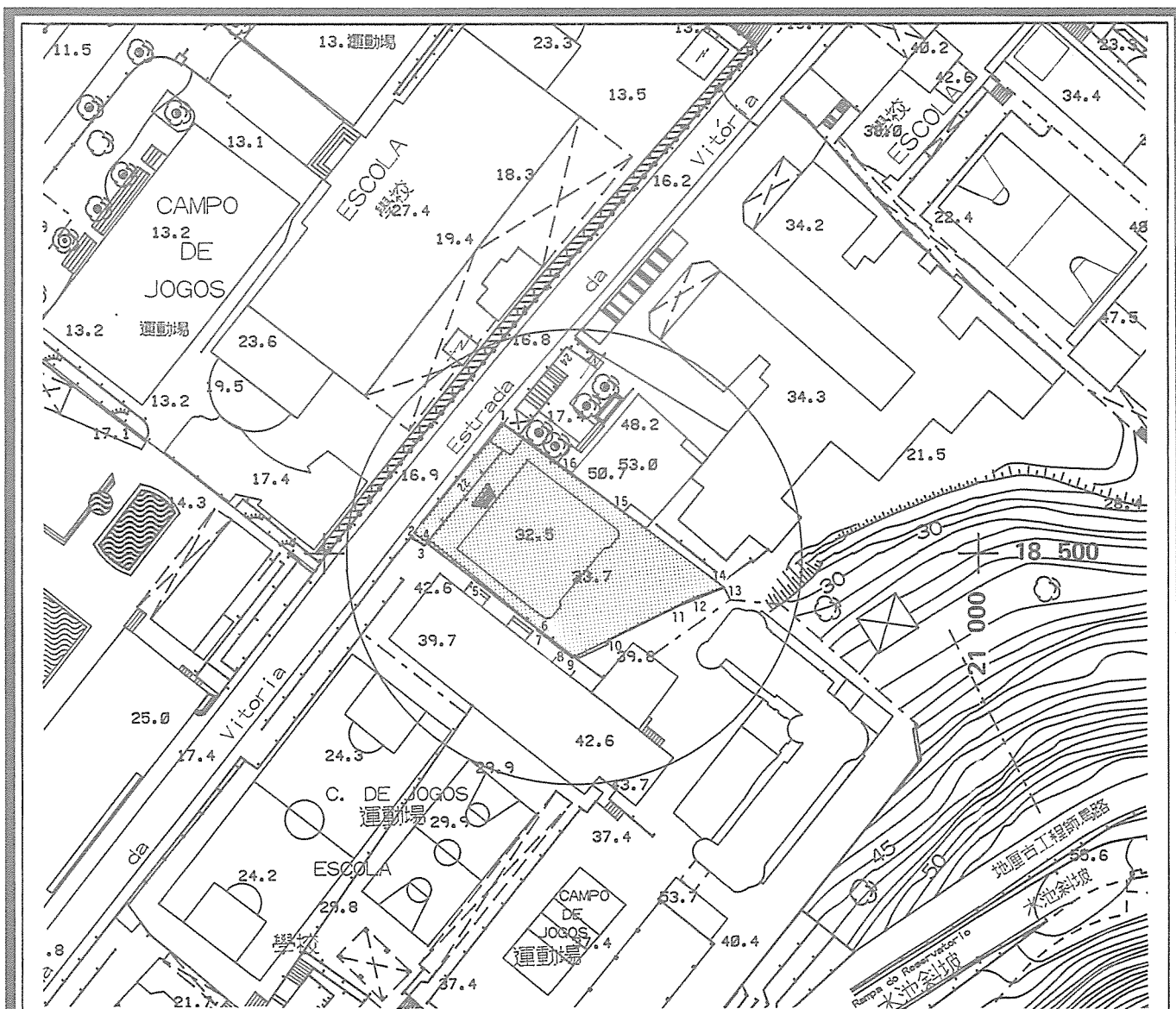
Cláusula décima — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Competência Genérica de Macau.

Cláusula décima primeira — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 30 de Março de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



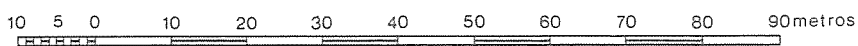
ESTRADA DA VITÓRIA, Nº22

N.º	H (m)	P (m)
1	20.927	18.000
2	20.919	18.000
3	20.911	18.000
4	20.903	18.000
5	20.895	18.000
6	20.887	18.000
7	20.879	18.000
8	20.871	18.000
9	20.863	18.000
10	20.855	18.000
11	20.847	18.000
12	20.839	18.000
13	20.831	18.000
14	20.823	18.000
15	20.815	18.000
16	20.807	18.000
17	20.799	18.000
18	20.791	18.000
19	20.783	18.000
20	20.775	18.000
21	20.767	18.000
22	20.759	18.000
23	20.751	18.000
24	20.743	18.000
25	20.735	18.000
26	20.727	18.000
27	20.719	18.000
28	20.711	18.000
29	20.703	18.000
30	20.695	18.000
31	20.687	18.000
32	20.679	18.000
33	20.671	18.000
34	20.663	18.000
35	20.655	18.000
36	20.647	18.000
37	20.639	18.000
38	20.631	18.000
39	20.623	18.000
40	20.615	18.000
41	20.607	18.000
42	20.599	18.000
43	20.591	18.000
44	20.583	18.000
45	20.575	18.000
46	20.567	18.000
47	20.559	18.000
48	20.551	18.000
49	20.543	18.000
50	20.535	18.000
51	20.527	18.000
52	20.519	18.000
53	20.511	18.000
54	20.503	18.000
55	20.495	18.000
56	20.487	18.000
57	20.479	18.000
58	20.471	18.000
59	20.463	18.000
60	20.455	18.000
61	20.447	18.000
62	20.439	18.000
63	20.431	18.000
64	20.423	18.000
65	20.415	18.000
66	20.407	18.000
67	20.399	18.000
68	20.391	18.000
69	20.383	18.000
70	20.375	18.000
71	20.367	18.000
72	20.359	18.000
73	20.351	18.000
74	20.343	18.000
75	20.335	18.000
76	20.327	18.000
77	20.319	18.000
78	20.311	18.000
79	20.303	18.000
80	20.295	18.000
81	20.287	18.000
82	20.279	18.000
83	20.271	18.000
84	20.263	18.000
85	20.255	18.000
86	20.247	18.000
87	20.239	18.000
88	20.231	18.000
89	20.223	18.000
90	20.215	18.000
91	20.207	18.000
92	20.199	18.000
93	20.191	18.000
94	20.183	18.000
95	20.175	18.000
96	20.167	18.000
97	20.159	18.000
98	20.151	18.000
99	20.143	18.000
100	20.135	18.000

ÁREA = 790 m²

- CONFRONTAÇÕES ACTUAIS:
- NE - Prédios nºs 24 e 24A (nº9176, B-26) e nºs26 e 26A (nº9408, B-26) da Estrada da Vitória;
 - SE/SW - Prédio nº20 da Estrada da Vitória (nº6144, B-24);
 - NW - Estrada da Vitória.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO
 地圖繪製暨地籍司
 ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO
 Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)